

近隣住民の皆さんへ

近隣に「建築計画のお知らせ」という標識（看板）が設置された場合、その場所に高さ10mを超える建物（中高層建築物）の建築計画があるということになります。

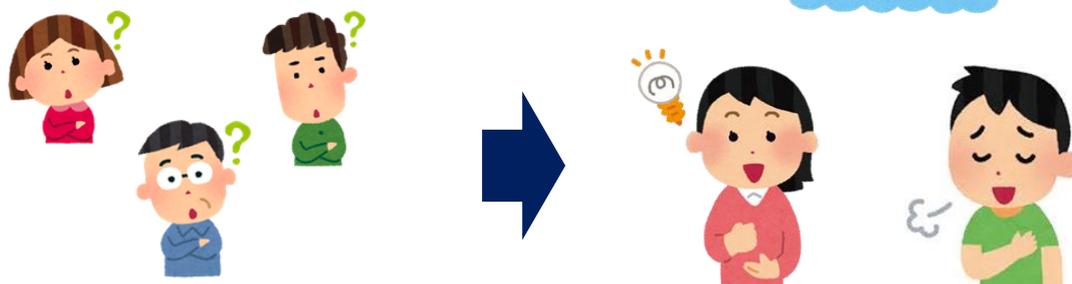
区では、中高層建築物を建てる場合、近隣住民の方に対し建築計画の内容について説明することを義務付けています。（延べ面積が300㎡以上の計画については、原則説明会の開催を依頼しています。）

1 建築計画の説明を受けるときには

説明会が開催される場合は、不安に感じていること等を予め整理した上で説明会に参加し、不明点は積極的に質問することが大切です。確認事項を書面にまとめて建築主に伝えることも有効です。

<確認事項の例>

- ・計画建物から受ける日影の影響
- ・特に大きな騒音、振動が発生する期間
- ・プライバシーの確保
- ・工事で事故や損壊があった場合の対応 等



2 意見や要望を伝えるときには

建築計画については、建築士が建築基準法等の各種法令に適合していることを確認しながら設計をしており、いわゆる違法建築はほとんど存在していません。（法令に適合しているかの審査は、区や民間の指定確認検査機関で審査します。）

建築主は、所有の土地を有効活用したいと考えており、法令に適合している範囲で、高さや面積等を限度いっぱい建てたいという気持ちが強いという事を理解する必要があります。（建築主の権利）

近隣住民の皆さんが、建物が建つことによる居住環境の変化を少しでも軽減したいと考えるのは当然です。しかし、土地所有者としての建築主の権利も尊重し、日照・騒音・プライバシー等の心配事について現実的で具体的な要望を出し、建築主の譲歩を引き出していくことが大切です。

また、話し合いがついた場合は、後日のトラブル防止のため、合意内容を文書で残しておくことも重要です。建築主が「回答書」を提出する方法や、住民と施工者等で「工事協定書」（別紙参照）を取り交わす方法等があります。

3 ご理解いただきたいこと

建築基準法等の各種法令には、建築に際して近隣住民の同意を義務付ける規定はなく、要件を満たしていれば確認検査機関は建築確認申請を受理しなければなりません。

したがって、近隣住民の方々が快適に生活を送ることと、建築主が土地を有効活用して建物を建てることとの問題は、建築確認にて審査する範囲ではなく、民事上の問題となります。

民事上の問題は、当事者間の話し合いによる解決が原則です。区は、近隣住民の皆さんと建築主が、お互いの立場を尊重し、譲り合いの精神で話し合いを進めていただきたいと思います。

建築主側との話し合いがうまく進まない場合等は、区の相談窓口（下記参照）にご連絡ください。

「建築計画のお知らせ」標識（看板）の例

建築計画のお知らせ				標識設置年月日	
				年 月 日	
建築物の名称					
敷地の地名地番		江戸川区			
建築物の概要	用途		敷地面積	㎡	
	建築面積	㎡	延べ面積	㎡	
	構造		基礎工法		
	階数	地上 地下 階 階	高さ	m	
着工予定	年月日	完了予定	年月日		
建築主	(住所) (氏名)				
設計者	(住所) (氏名)	(電話)			
工事施工者	(住所) (氏名)	(電話)			
◎ この標識は、江戸川区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第6条第1項の規定により設置しました。 ◎ この建築計画について、詳細説明を希望される方は、下記へ御連絡ください。					
連絡先					
住所					
氏名		(電話)			
		担当			

建築現場の様子



ご質問やお困りごとは、まずこちらの連絡先に問い合わせてください。連絡がつかない場合や解決が見込めない場合は、区の相談窓口にご相談ください。

【区の相談窓口】 都市開発部 都市計画課 調整係
TEL 03-5662-6368